

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd uitwerkings- en wijzigingsplan heeft met ingang van 7 april 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn zes zienswijzen ingediend. Daarvan zijn drie zienswijzen ontvankelijk. De andere zienswijzen worden alleen ambtshalve beoordeeld.
- c. In paragraaf 2 van deze nota worden de zienswijzen beoordeeld.
- d. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. [reclamant 1a en 1b];
2. [reclamant 2];
3. [reclamant 3a en 3b];
4. [reclamant 4a en 4b];
5. [reclamant 5a en 5b];
6. [reclamant 6a en 6b];

De zienswijzen worden hieronder behandeld.

2.1 [reclamant 1a en 1b]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend: op 12 mei 2011. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Op 2 mei 2011 hebben de indieners van de zienswijze gesproken met de behandelend ambtenaar om de zienswijze mondeling toe te lichten. Op vragen naar aanleiding van hun bezwaren kregen zij helaas geen of minimale antwoorden. Dit is ervaren als het niet voldoen aan de informatieplicht en/of de zorgplicht van de gemeente. Zij vonden het daarnaast opmerkelijk dat de behandeld ambtenaar zei dat het jammer is

- dat een zienswijze wordt ingediend.
- b. In oktober 2007 hebben de indieners van de zienswijze hun woning (hierna: de woning) gekocht. Tijdens de aankoop is hun voorgehouden dat ten zuiden van de woning 12 á 14 vrijstaande woningen gerealiseerd zouden worden. De weg naast de woning zou afgesloten worden voor doorgaand verkeer met een brandweerdoorgang. Hiervan zijn toen tekeningen getoond. Achter de woning was een vrijstaande woning gepland, op een grotere afstand dan nu gepland en zonder uitzicht op een kopse kant. Aangezien er aan de Sambastraat naast koopwoningen ook sociale huurwoningen gebouwd zouden worden, zou de waarde van de woning niet dalen, gelet op de geplande, dure, vrijstaande woningen. Dat was destijds een belangrijke reden om de woning daadwerkelijk te kopen en daarbij zijn reële verwachtingen gewekt. De indieners waren daarom uitermate verbaasd toen zij de verkoopbrochure voor de nieuwe woningen in het derde kwartaal van 2010 ontvingen. Zij voelen zich tekort gedaan en hadden de woning niet gekocht wanneer zij voorzien waren van de huidige informatie.
 - c. In de nu voorgestelde situatie ontstaat voor de woning een significante schaduwwerking en vermindering van de lichtinval door de nieuwe woningen. Zij hebben bewust gekozen voor een achtertuin op het zuiden. Uit een simulatieprogramma (via de aannemer van de ontwikkelaar) blijkt dat de hinder gedurende het hele jaar groot is. In de winterperiode wordt het zonlicht vrijwel volledig weggenomen, terwijl de zonuren dan toch al schaars zijn.
Ook zal de realisatie van het bouwplan grote invloed hebben op het uitzicht, de privacy en de waarde van de woning. De nieuwe bebouwing komt immers veel dichterbij dan oorspronkelijk weergegeven en dan ook nog met de kopse kant in plaats van een schuin dakvlak. Hier komt bij dat de overzichtstekening in het bestemmingsplan op dit punt een vertekend beeld geeft. In het stedenbouwkundig plan is de uitbouw van de woning niet verwerkt. Ook krijgen de nieuwe woningen uitstekende kappen, waardoor de tussenliggende afstand nog kleiner wordt.
In de genoemde kopse kant zijn drie ramen gepland. De nieuwe bewoners hebben daardoor niet alleen toezicht op de achtertuin van de woning, maar ook op en in de woning. In de woning is de woonkamer op de achtertuin gericht. Het woon- en leefgenot wordt dan ook onevenredig aangetast en de waarde van de woning zal aanzienlijk verslechteren, met grote financiële schade tot gevolg.
 - d. Ondanks dat er in het ontwerpbestemmingsplan beschreven staat dat er aan de parkeernormen voldaan wordt, leidt het voorgestelde plan tot parkeerproblemen, naast en voor de woning. De zes parkeerplaatsen naast de woning zijn vrijwel altijd bezet. De parkeerplaatsen in de Sambastraat zijn 's avonds en in het weekend veelal bezet. Daardoor moeten de indieners van de zienswijze hun auto's regelmatig ver van hun woning vandaan parkeren. Door het bestemmingsplan zal dat nog verder weg moeten gaan gebeuren. De toekomstige bewoners van de nabijgelegen woningen zullen namelijk ook hun auto naast de woning proberen te parkeren, omdat dit op korte afstand van hun woning af ligt.
 - e. Aangezien werd uitgegaan van een doodlopende weg, houdt het plan een grote verslechtering in van de verkeerssituatie. Die weg is smaller uitgevoerd dan bedoeld en is daardoor te smal om twee auto's elkaar te laten passeren. Auto's die elkaar willen passeren zullen daarvoor ver uit elkaar moeten wachten: of op de Sambastraat of op het centrale pleintje in het plangebied. Dit is een ongewenste en verkeersonveilige situatie in een verblijfsgebied: onoverzichtelijk, veel remmend en optrekkend verkeer en geluidsoverlast.
 - f. Het achterpad van de woning is in eigendom van een vereniging van eigenaren. Dit pad loopt niet over in een stoep, maar komt direct op een weg uit. Spelende kinderen lopen/rennen daarom direct de straat op, achter de auto's die geparkeerd staan naast de woning. Dit zorgt voor een zeer onveilige situatie: zowel kleine voetgangers als passerende auto's kunnen de situatie niet goed inschatten. Dat het een 30-km-zone betreft, verandert dat niet, aangezien er te hard wordt gereden.
 - g. Het achterpad van de woning is in eigendom van een vereniging van eigenaren. Onder dit pad ligt een infiltratiesysteem, wat door de gemeente is voorgeschreven. Dit

systeem werkt niet, wat in regenperiode tot wateroverlast leidt bij de indiener van de zienswijze en heel veel burens. Ook bij andere projecten in Zuidbroek bestaat dit probleem. Door externe partijen wordt bevestigd dat dergelijke infiltratiesystemen niet werken in Zuidbroek door de aanwezige bodemsamenstelling. Wanneer de gemeente deze systemen blijft voorschrijven, zal de genoemde wateroverlast toenemen, wat nog eens extra wordt versterkt als de nieuwe woningen 'hoger' worden gebouwd dan de bestaande woningen.

- h. De indieners van de zienswijze hebben vernomen dat bij het bouwen van de woningen op de standaardwijze gehed zal gaan worden. Gezien de korte afstand tot hun woning, is dat zeer bezwaarlijk. Door het heien bij andere projecten hebben zij al behoorlijke scheuren in de muren van hun woning.
- i. Het plan kan op een eenvoudige wijze worden gewijzigd in een situatie die wel acceptabel is. Zo wordt tevens invulling gegeven aan de beschreven verwachtingen die gewekt waren. De indieners van de zienswijze hebben vanaf augustus 2010 meerdere, realistische alternatieven voor de bovengenoemde zaken aangedragen bij de ontwikkelaar. Deze voorstellen heeft de ontwikkelaar compleet naast zich neergelegd, zonder dit toe te lichten of te onderbouwen. Voorbeelden van de alternatieven waren:
 - 1. Maak achter de woning de parkeerplaatsen die in de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn gepland en plaats daar een extra woning.
 - 2. Verkoop een gedeelte van de grond achter de woning aan de indieners van de zienswijze.
 - 3. Verklein het noordwestelijke woningblok met één woning (van 4 naar 3 woningen) in zuidelijke richting en geef gelegenheid om de ruimte die dan vrij komt te benutten voor een garage bij de woning, in dezelfde stijl als de nieuwe woningen.

Beoordeling

- a. Ons, het college van burgemeester en wethouders, is niet eerder dan in de zienswijze duidelijk geworden dat de informatievoorziening als onvoldoende is ervaren. Wij achten een goede informatievoorziening van groot belang; zo open en transparant als mogelijk. Namens ons is, tijdens het aangehaalde gesprek, dan ook zo goed en duidelijk als mogelijk informatie gegeven. Waarbij wel geldt dat in dat verband niet op besluitvorming 'voortuitgelopen' kon worden, waardoor niet op alle vragen een concreet en inhoudelijk antwoord gegeven kon worden. Samenvattend lijken de verwachtingen van het gesprek niet met elkaar te matchen.

Dat betreuren wij en vormde voor ons aanleiding om aan te bieden in een gesprek een en ander nogmaals toe te lichten en over de inhoud van het plan van gedachte te wisselen. Daartoe is op ambtelijk niveau telefonisch contact gezocht met de heer Van Ark. Die gaf aan dat hij de voor hem ontbrekende informatie inmiddels al langs andere weg had verkregen en geen behoefte had aan een nadere toelichting. Hij gaf er de voorkeur aan om onze schriftelijke reactie af te wachten. Ons rest dan ook niet veel anders dan die reactie hierbij te geven.

Aanvullend merken wij op dat met dat de behandeld ambtenaar heeft gezegd dat het jammer is dat er een zienswijze wordt ingediend, is bedoeld, zoals toen ook gezegd is, dat een zienswijze leidt tot een langere proceduretijd ten opzichte van een situatie dat geen zienswijze wordt ingediend. Hoewel dat onze rol in dit verband niet anders maakt, is dat jammer voor de toekomstige bewoners, die graag willen dat de bouw zo spoedig als mogelijk start en die te maken hebben met aflopende hypotheekoffertes enz.. Zeker niet bedoeld is dat het jammer is dat mensen gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op een bestemmingsplan. Het recht daarop willen en kunnen wij niet aantasten.
- b. Voordat het nu voorliggende plan werd gemaakt, zijn diverse stedenbouwkundige schetsen c.q. plannen voor de planlocatie gemaakt, vaak met een 'concept-stempel'. Al die tijd gold het bestemmingsplan Zuidbroek. Daarin heeft de planlocatie een uit te werken woonbestemming. Wij kunnen ons voorstellen dat een verkavelingstekening meer concrete informatie oplevert dan een uit te werken bestemming, die een veel

groter gebied beslaat dan wat nu het plangebied is. Maar uit het bestemmingsplan blijkt duidelijk dat het bestemmingsplan eerst uitgewerkt moet worden, voordat er plekke woningen gebouwd kunnen worden. Dat moet gebeuren door een uitwerkingsplan in procedure te brengen en aan de hand van de regels daarvoor uit het bestemmingsplan Zuidbroek. Een (vastgesteld) uitwerkingsplan is juridisch bindend en hét juridische instrument waarmee vastgelegd wordt waar de nieuwe woningen precies gebouwd mogen worden, om welke woningtypes het gaat en wat de bouw mogelijkheden precies zijn. Is zo'n plan er nog niet, dan is de uiteindelijke invulling van de locatie niet bekend en heeft elke stedenbouwkundige tekening of verkaveling de status van 'een mogelijke invulling' danwel een 'studie'. Toen de woning gekocht werd, was deze informatie in zijn geheel beschikbaar. Naar onze mening kunnen er dan ook van gemeentewege geen verwachtingen gewekt zijn, die later onjuist blijken te zijn. Later is onderhavig plan opgesteld binnen de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan. Door veranderde (volkshuisvestelijke en economische) omstandigheden is toen voor rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen gekozen, in plaats van vrijstaande woningen.

- c. Het achtererf van de woning zal grenzen aan het zijerf van de meest noordelijke woning in het plangebied. De afstand tussen de uitbouw van de woning en de genoemde zijgevel zal circa 15 meter bedragen, waarbij deze gevel een breedte krijgt van circa 9 meter. Hoewel die 9 meter in het verlengde komt te staan van die achtertuin zal dat, mede gezien de onderlinge afstand, een beperkt gedeelte van het gezichtsveld vanuit de woning 'bepalen'.

De beschreven, nieuwe situatie leidt, naar onze mening, evenwel niet tot een onaantvaardbare aantasting van de daglichttoetreding in, het uitzicht vanuit en het woon- en leefklimaat in de woning. De genoemde, tussenliggende afstand vinden wij alleszins acceptabel en ruimtelijk aanvaardbaar in een stedelijke woonwijk als Zuidbroek. De eventuele aanwezigheid van ramen in de zijgevel (iets wat overigens niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden) verandert dat oordeel niet. De uitstekende kappen in het bouwplan mogen dan wellicht de ervaring van die afstand verminderen, maar de gevel komt daarmee niet dichterbij te staan.

De tussenliggende afstand is overigens nauwelijks kleiner dan in de eerdere stedenbouwkundige schetsen die voor de planlocatie zijn gemaakt, toen nog werd uitgegaan van vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen hebben tegenwoordig al snel een zijgevel met een lengte van 12 meter en een bouwhoogte die nauwelijks afwijkt van de nu geplande rijtjeswoningen. Ook in dit opzicht is volgens ons geen sprake van een wezenlijke verslechtering van de situatie.

De waarde van de woning is ruimtelijk niet relevant en kan daarom niet in de afweging voor het bestemmingsplan worden betrokken. Wel willen wij opmerken dat de planologische mogelijkheden in de omgeving doorgaans doorwerken in de prijs van onroerend goed. Al toen de woning werd gebouwd, was bekend dat direct ten zuiden daarvan ook woningen zouden worden gebouwd op enig moment en in enige vorm, conform de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zuidbroek en het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit Zuidbroek – Mozaïek' (augustus 2005, gewijzigd december 2006). Daar is nu sprake van. Er vanuit gaande dat men hiervan op de hoogte is, mag verwacht worden dat dit gegeven in de waarde van de woning verwerkt zit. In redelijkheid verwachten wij dan ook geen waardedaling.

- d. De bestaande parkeerplaatsen naast de woning betreffen openbare parkeerplaatsen, waarop de gebruikelijke verkeersregels van toepassing zijn. Wij kunnen niet regelen wie gebruikt maakt van welke parkeerplaatsen. Wat van belang is dat er, volgens de geldende parkeernormen, parkeerplaatsen worden toegevoegd in de openbare ruimte. Hiermee zijn er voor het totale gebied (ook voor de bestaande woningen) en binnen acceptabele loopafstanden voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de uitvoering van het plan zal leiden tot parkeerproblemen in de omliggende wijk.
- e. De breedte van de nieuwe straat is bewust smal gehouden. Twee personenauto's kunnen echter elkaar hier prima passeren met een rijbaanbreedte van circa 5,4 m. Door deze wegbreedte aan te houden wordt de uitstraling van een woonstraat bena-

drukt. Dit is belangrijk om te voorkomen dat er hard wordt gereden in de straat. Van de situatie die gevreesd wordt, zal dan ook geen sprake zijn.

- f. Het betreft een (bestaande) aansluiting van een achterpad op een weg die is ingericht als verblijfsgebied, mede gericht op lage snelheden voor het autoverkeer. Gelet op die situering en de aanwezige inrichting, laat deze aansluiting zich niet typeren als een onveilige situatie. Er is redelijkerwijs voldoende overzicht om veilig de weg op te kunnen gaan.
- g. De infiltratie van hemelwater zal óf op de nieuwe woonpercelen zelf moeten worden opgelost, al dan niet middels een (technische) infiltratievoorziening, óf het hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd richting de openbare ruimte. Daar zal het water dan infiltreren middels een infiltratierolering, met een overlaat op oppervlaktewater. De ontwikkelaar/bouwer zal voor een van beide opties (of een combinatie) moeten kiezen. Wij schrijven daarbij geen bepaald systeem voor. Vanuit praktische overwegingen wordt voor de achtertuinen vaak gekozen voor een infiltratievoorziening. Het afvoeren van hemelwater vanaf de nieuwe woonpercelen richting de bestaande achterpaden (geen openbare ruimte) zal dus niet aan de orde zijn. Als daar al wel sprake van zou zijn, is daarvoor de toestemming nodig van de eigenaren van die achterpaden, in de vorm van een erfdiensbaarheid of een daarmee vergelijkbaar recht. Voorzover bekend is dat niet aanwezig.

Het is ons, het college van burgemeester en wethouders, bekend dat er in de omgeving problemen zijn met de afwatering van de achtertuinen. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit te maken met het feit dat de tuinen flink zijn dichtgereden tijdens de bouw en niet afdoende zijn losgemaakt en/of niet met geschikte grond zijn opgehoogd. In geen van de gevallen is dat grondwater, want de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt altijd nog circa 1 meter beneden het bouwpeil en in het algemeen is het infiltrerend vermogen van de bodem ruim voldoende. Het is dus zeer goed mogelijk om ter plekke goed werkende infiltratievoorzieningen te realiseren, zodat wij ook geen reden zien om anders te wensen.

Concluderend wordt een toename van eventuele wateroverlast in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de uitvoering van het plan, dan ook niet verwacht. Overigens heeft dit punt van de zienswijze betrekking op een uitvoeringsaspect en niet op de inhoud van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan niet geregeld worden, waar en hoe hemelwater infiltreert.

- h. Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen. Dat is een vrij gangbare bouwmethode en heeft als groot voordeel dat de kans op eventuele schade aan omliggende bebouwing nihil is. Wij hopen en verwachten dat op basis van deze informatie de geuite vrees in de zienswijze is weggenomen.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

- i. Zoals onder punt c. uiteengezet, zijn wij van mening dat een acceptabel woon- leefklimaat in de woning gehandhaafd blijft als het bestemmingsplan tot uitvoering wordt gebracht. Hoe met de aangedragen alternatieven is omgegaan valt onder de eigen verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Daar hebben wij dan ook geen mening over. Ten aanzien van de opgesomde alternatieven merken wij het volgende op.
 1. Dit zou inhouden dat één woning zou afvallen. De nieuwe kavel direct ten zuiden van de woning is namelijk te smal om de parkeerplaatsen daar naar toe te kunnen

verschuiven. Om dat te kunnen doen is ook de aangrenzende kavel nodig. Het benodigde programma kan dan niet worden gerealiseerd, waardoor de economische uitvoerbaarheid op zijn minst onder druk komt te staan. Ook lijdt het tot een deconcentratie van de parkeercoffers. Dat is stedenbouwkundig niet gewenst. De bedoeling van de parkeercoffers is juist het parkeren te concentreren op een beperkt aantal plekken.

2. Dit leidt tot een onlogische verkaveling. Binnen en tegen de grens van een min of meer rechthoekig gebied ontstaat een kleine kavel die niet meegenomen kan worden in de verkaveling. Dat verhindert een doelmatige en verantwoorde verkaveling, wat weer negatieve gevolgen heeft voor de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden voor een goede invulling van de planlocatie.
3. Dit zou leiden tot een wezensvreemde situatie, die stedenbouwkundig niet gewenst is. Er zou een L-vormig perceel ontstaan, doorsneden door een achterpad. Ook kan het benodigde programma dan niet worden gerealiseerd.

Concluderend zijn wij van mening dat de voordelen voor de indieners van de zienswijze niet op wegen tegen de nadelen van de aangedragen alternatieven.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [reclamant 2]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend: op 18 mei 2011. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De nieuwe woningen komen 15 cm hoger te liggen dan de bestaande woningen aan het Sarabandeplein 2 t/m 26. De indiener van de zienswijze heeft van de ontwikkelaar vernomen dat er nog geen adequate voorzieningen zijn gepland om afwatering naar de achterpaden van de bestaande woningen tegen te gaan. Dat is met name van belang voor de drie nieuwe woonpercelen waarvan de achterzijden grenzen aan de percelen Sarabandeplein 18 t/m 26. Gevolg hiervan is dat het water op het achterpad van het Sarabandeplein zal afvloeien. Dit leidt tot extra wateroverlast in de vorm van ondergelopen paden, tuinen en schuren. De afwateringscapaciteit van het achterpad is daar namelijk niet op berekend.
- b. De gemeente heeft het voornemen om het hekwerk te verwijderen tussen het plangebied en het parkeerplaats naast de woningen aan het Sarabandeplein 26. Daarna is ruimte genomen voor het achterpad bij de meest westelijk gelegen, vijf woningen. In de praktijk zal dit inhouden dat de bewoners van die woningen eenvoudig gebruik kunnen maken van het genoemde parkeerterrein. De capaciteit van die parkeerplaats is daarop niet berekend. Tevens leidt het tot extra verkeersoverlast door auto's die het Sarabandeplein niet als bestemming hebben.
- c. Bijkomend gevolg van het verwijderen van het hekwerk is dat via het zijpad langs het meest zuidelijke woonperceel (van het meest westelijke woningblok) een doorgaande fietsverbinding ontstaat vanaf de Tangostraat naar het Sarabandeplein en verder de wijk in. Dit kan toch niet de bedoeling zijn?
- d. De ontwikkelaar heeft aangegeven op de traditionele manier te gaan heien. Het risico op scheuren in en schade aan de omliggende woningen is daarbij erg groot. De omliggende woningen liggen erg kort op de plekken waar geheid gaat worden. Bij het perceel van de indiener van de zienswijze bedraagt die afstand zelfs minder dan 20 meter. Vanuit ervaringen uit het verleden bij andere bouwprojecten in de omgeving moet de ontwikkelaar toch geleerd hebben om risicomijdende beslissingen te nemen. Dit is al een aantal keer voorgelegd aan de ontwikkelaar en de gemeente. Toch overweegt men geen boorpalen te gebruiken. Dat is onverantwoord.

Beoordeling

- a. De infiltratie van hemelwater zal óf op de nieuwe woonpercelen zelf moeten worden opgelost, al dan niet middels een (technische) infiltratievoorziening, óf het hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd richting de openbare ruimte. Daar zal het water dan infiltreren middels een infiltratierolering, met een overlaat op oppervlaktewater. De ontwikkelaar/bouwer zal voor een van beide opties (of een combinatie) moeten kiezen. Vanuit praktische overwegingen wordt voor de achtertuinen vaak gekozen voor een infiltratievoorziening.

Het afvoeren van hemelwater vanaf de nieuwe woonpercelen richting de bestaande achterpaden (geen openbare ruimte) zal dus niet aan de orde zijn. Als daar al wel sprake van zou zijn, is daarvoor de toestemming nodig van de eigenaren van die achterpaden, in de vorm van een erfdiensbaarheid of een daarmee vergelijkbaar recht. Voorzover bekend is dat niet aanwezig.

Hier komt bij dat de ontwikkelaar voor het betreffende achterpad heeft toegezegd een grondkering te maken langs de achtergrens van de nieuwe woningen, om zo te voorkomen dat het hemelwater (toch) het achterpad op stroomt.

Concluderend wordt een toename van eventuele wateroverlast in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de uitvoering van het plan, dan ook niet verwacht. Overigens heeft dit punt van de zienswijze betrekking op een uitvoeringsaspect en niet op de inhoud van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan niet geregeld worden, waar en hoe hemelwater infiltreert.

- b. De achterzijden van de vijf nieuwe woningen komen (grotendeels) te grenzen aan het westelijk gelegen parkeerterrein. Dat terrein is openbaar gebied. Het staat bewoners en bezoekers vrij om via een dergelijk gebied een van de aangrenzende (woon)percelen te betreden en te verlaten. Wij zien geen enkele aanleiding om dat te belemmeren in de vorm van een hekwerk. Om die reden zal het hekwerk wellicht verdwijnen. Dat die toekomstige bewoners dan mogelijk ook gebruik gaan maken van het bestaande parkeerterrein doet daar niet aan af. Het betreft een openbaar parkeerterrein waarop de gebruikelijke verkeersregels van toepassing zijn. Daarbinnen kunnen wij niet regelen wie er nou wel of niet gebruik mag maken van dit terrein.

Het kan zijn dat de parkeerplaatsen op het Sarabandeplein gedeeltelijk worden gebruikt door bewoners van de nieuwe woningen, maar tegelijkertijd kan het ook voorkomen dat bewoners van het Sarabandeplein gebruik maken van de parkeerplaatsen in het plangebied. Per saldo zal dit niet tot extra verkeersbewegingen leiden op het Sarabandeplein.

Overigens is niet uitgesloten dat (een groot deel van) het hekwerk blijft staan en in eigendom en beheer overgaat naar de nieuwe bewoners. Het hekwerk komt te staan tussen een achterpad en het parkeerterrein. Als de inrichting van de openbare ruimte aan de orde is, zal bepaald worden of het hekwerk blijft staan of niet.

- c. Het klopt dat hier een open verbinding ontstaat voor voetgangers en mogelijk ook fietsers tussen de Tangostraat en het Sarabandeplein. Gelet op de routing, 'slingere'nd' tussen bebouwing via een zijpad en een parkeerterrein, zal die verbinding niet te typeren zijn als een doorgaande fietsverbinding, maar meer als een doorsteek voor langzaam verkeer binnen een deel van de wijk. In een woonwijk als Zuidbroek vinden wij een dergelijke verbinding passen.

- d. Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen, conform de suggestie in de zienswijze.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daar

voor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 [reclamant 3a en 3b]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend: op 18 mei 2011. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het achterpad van de woning van de indieners van de zienswijze is in eigendom van een vereniging van eigenaren. Onder dit pad ligt een infiltratiesysteem, wat door de gemeente is voorgeschreven. Dit systeem werkt niet, wat in regenperiode tot wateroverlast leidt bij de indiener van de zienswijze en heel veel burens. Ook bij andere projecten in Zuidbroek bestaat dit probleem. Door externe partijen wordt bevestigd dat dergelijke infiltratiesystemen niet werken in Zuidbroek door de aanwezige bodemsamenstelling. Wanneer de gemeente deze systemen blijft voorschrijven, zal de genoemde wateroverlast toenemen, wat nog eens extra versterkt wordt als de nieuwe woningen 'hoger' worden gebouwd dan de bestaande woningen.
- b. De indieners van de zienswijze hebben vernomen dat bij het bouwen van de woningen op de standaardwijze geheld zal gaan worden. Gezien de korte afstand tot hun woning, is dat zeer bezwaarlijk. Door het heien bij andere projecten hebben zij al behoorlijke scheuren in de muren van hun woning.
- c. Het genoemde achterpad loopt niet over in een stoep, maar komt direct op een weg uit. Spelende kinderen lopen/rennen daarom direct de straat op, achter de auto's die geparkeerd staan naast de woning van de indieners van de zienswijze. Dit zorgt voor een zeer onveilige situatie: zowel kleine voetgangers als passerende auto's kunnen de situatie niet goed inschatten. Dat het een 30-km-zone betreft, verandert dat niet, aangezien er te hard wordt gereden.

Beoordeling

- a. De infiltratie van hemelwater zal óf op de nieuwe woonpercelen zelf moeten worden opgelost, al dan niet middels een (technische) infiltratievoorziening, óf het hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd richting de openbare ruimte. Daar zal het water dan infiltreren middels een infiltratierolering, met een overlaat op oppervlaktewater. De ontwikkelaar/bouwer zal voor een van beide opties (of een combinatie) moeten kiezen. Wij schrijven daarbij geen bepaald systeem voor. Vanuit praktische overwegingen wordt voor de achtertuinten vaak gekozen voor een infiltratievoorziening. Het afvoeren van hemelwater vanaf de nieuwe woonpercelen richting de bestaande achterpaden (geen openbare ruimte) zal dus niet aan de orde zijn. Als daar al wel sprake van zou zijn, is daarvoor de toestemming nodig van de eigenaren van die achterpaden, in de vorm van een erfdienstbaarheid of een daarmee vergelijkbaar recht. Voorzover bekend is dat niet aanwezig.

Het is ons, het college van burgemeester en wethouders, bekend dat er in de omgeving problemen zijn met de afwatering van de achtertuinten. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit te maken met het feit dat de tuinen flink zijn dichtgereden tijdens de bouw en niet afdoende zijn losgemaakt en/of niet met geschikte grond zijn opgehoogd. In

geen van de gevallen is dat grondwater, want de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt altijd nog circa 1 meter beneden het bouwpeil en in het algemeen is het infiltrerend vermogen van de bodem ruim voldoende. Het is dus zeer goed mogelijk om ter plekke goed werkende infiltratievoorzieningen te realiseren, zodat wij ook geen reden zien om anders te wensen.

Concluderend wordt een toename van eventuele wateroverlast in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de uitvoering van het plan, dan ook niet verwacht. Overigens heeft dit punt van de zienswijze betrekking op een uitvoeringsaspect en niet op de inhoud van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan niet geregeld worden, waar en hoe hemelwater infiltreert.

- b. Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen. Dat is een vrij gangbare bouwmethode en heeft als groot voordeel dat de kans op eventuele schade aan omliggende bebouwing nihil is. Wij, het college van burgemeester en wethouders, hopen en verwachten dat op basis van deze informatie de geuite vrees in de zienswijze is weggenomen.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

- c. Het betreft een (bestaande) aansluiting van een achterpad op een weg die is ingericht als verblijfsgebied, mede gericht op lage snelheden voor het autoverkeer. Gelet op die situering en de aanwezige inrichting, laat deze aansluiting zich niet typeren als een onveilige situatie. Er is redelijkerwijs voldoende overzicht om veilig de weg op te kunnen gaan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 [reclamant 4a en 4b]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend, op 18 mei 2011, en is onderbouwd. De zienswijze is per e-mail ingediend en mist daarom een wettig geldige ondertekening. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk en wordt alleen ambtshalve beoordeeld.

Inhoud van de zienswijze

De ontwikkelaar zal voor de nieuwe woningen gaan heien op de traditionele manier, in plaats van het boren van palen. Dit omdat dat goedkoper is en er dan geen grond afgevoerd hoeft te worden. De indieners van de zienswijze maken zich ernstig zorgen over de gevolgen voor hun koopwoning door het heien en vrezende grote schade aan de woning en veel overlast. De indieners verzoeken daarom de bouwvergunning niet af te geven totdat de ontwikkelaar heeft besloten toch te kiezen voor het boren van palen in plaats van heien.

Beoordeling

Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen. Dat is een vrij gangbare bouwmethode en heeft als groot voordeel dat de kans op eventuele schade aan omliggende bebouwing nihil is. Wij, het college van burgemeester en wethouders, hopen en verwachten dat op basis van deze informatie de geuite vrees in de zienswijze is weggenomen.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

2.5 [reclamant 5a en 5b]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend, op 17 mei 2011, en is onderbouwd. De zienswijze is per e-mail ingediend en mist daarom een wettig geldige ondertekening. Op de laatste dag van de zienswijzentermijn, 18 mei 2011, zijn de indieners van de zienswijze daarop gewezen en is hun verteld hoe zij dat, binnen de termijn, konden herstellen. Daar hebben zij geen gevolg aan gegeven. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk en wordt alleen ambtshalve beoordeeld.

Inhoud van de zienswijze

- a. De ontwikkelaar zal voor de nieuwe woningen gaan heien op de traditionele manier. De indieners van de zienswijze maken zich ernstig zorgen over de schade die hun woning zal oplopen door die werkwijze. Zij zien liever dat de fundatie op een andere manier wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld met boorpalen.
- b. Bij de woningen aan het Sarabandplein en de Sambastraat bestaat een behoorlijk groot probleem met de afvoer van hemelwater in de achterpaden. Aangezien de tuinen van de nieuwe woningen grenzen aan die achterpaden, zal het risico op wateroverlast alleen maar groter worden. Dit moet eerst opgelost worden, voordat de bouwvergunning wordt afgegeven.

Beoordeling

- a. Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen. Dat is een vrij gangbare bouwmethode en heeft als groot voordeel dat de kans op eventuele schade aan omliggende bebouwing nihil is. Wij, het college van burgemeester en wethouders, hopen en verwachten dat op basis van deze informatie de geuite vrees in de zienswijze is weggenomen.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

- b. De infiltratie van hemelwater zal óf op de nieuwe woonpercelen zelf moeten worden opgelost, al dan niet middels een (technische) infiltratievoorziening, óf het hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd richting de openbare ruimte. Daar zal het water dan infiltreren middels een infiltratierolering, met een overlaat op oppervlaktewater. De ontwikkelaar/bouwer zal voor een van beide opties (of een combinatie) moeten kiezen. Vanuit praktische overwegingen wordt voor de achtertuinen vaak gekozen voor een infiltratievoorziening.

Het afvoeren van hemelwater vanaf de nieuwe woonpercelen richting de bestaande achterpaden (geen openbare ruimte) zal dus niet aan de orde zijn. Als daar al wel sprake van zou zijn, is daarvoor de toestemming nodig van de eigenaren van die achterpaden, in de vorm van een erfdiensbaarheid of een daarmee vergelijkbaar recht. Voorzover bekend is dat niet aanwezig.

Concluderend wordt een toename van eventuele wateroverlast in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de uitvoering van het plan, dan ook niet verwacht. Overigens heeft dit punt van de zienswijze betrekking op een uitvoeringsaspect en niet op de inhoud van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan niet geregeld worden, waar en hoe hemelwater infiltreert.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

2.6 [reclamant 6a en 6b]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend, op 18 mei 2011, en is onderbouwd. De zienswijze is per e-mail ingediend en mist daarom een wettig geldige ondertekening. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk en wordt alleen ambtshalve beoordeeld.

Inhoud van de zienswijze

Als de ontwikkelaar van de woningbouw gaat heien, willen de indieners van de zienswijzen hierover hun zorgen kenbaar maken. Zij vrezen dat dan scheuren zullen ontstaan in hun woning en willen de garantie van de ontwikkelaar dat er geen schade zal ontstaan. Gevraagd wordt hoe de ontwikkelaar schade wil gaan voorkomen.

Beoordeling

Aanvankelijk had de ontwikkelaar een voorkeur voor heien op de traditionele manier. Uit de binnengekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat dit verre van de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Voor een beter draagvlak voor het bouwplan in de omgeving heeft de ontwikkelaar daarop besloten niet meer over te gaan op traditioneel heien, maar op het maken van boorpalen voor de fundatie van de nieuwe woningen. Dat is een vrij gangbare bouwmethode en heeft als groot voordeel dat de kans op eventuele schade aan omliggende bebouwing nihil is. Wij, het college van burgemeester en wethouders, hopen en verwachten dat op basis van deze informatie de geuite vrees in de zienswijze is weggenomen.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat de vraag met welke methoden de bouwwerk-

zaamheden uitgevoerd gaan worden buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt. Het is ruimtelijk niet relevant en het bestemmingsplan kan daarvoor dan ook geen voorschriften bevatten. Het kiezen van de meest geschikte bouwmethode is vooral aan de bouwende partij, rekeninghoudend met de omgeving. Mocht bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch schade ontstaan aan het eigendom van derden, dan zal die schade gecompenseerd moeten worden langs privaatrechtelijke regels.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht. In verband met de toegang voor vrachtwagens vanaf de Tangostraat richting de nieuwe woningen zijn de daar geplande parkeerplaatsen richting het noorden opgeschoven. Volledigheidshalve is dat doorvertaald op de plankaart door de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied met circa 10 m² uit te breiden, direct ten zuiden van het zuidwestelijke woonbestemming. Ook is de weergave van het stedenbouwkundig plan in de toelichting daarop vernieuwd, evenals het nummer van de plankaart in lid 1.3 van de voorschriften.